

D ů v o d o v á z p r á v a

1. Název problému a jeho charakteristika

Prodej částí pozemků p. č. 8455/1 a p. č. 8456/42, oba v k. ú. Plzeň, a zřízení předkupního práva.

2. Konstatování současného stavu a jeho analýza

Obchodní společnost Východočeská energie s.r.o. (dále jen žadatel), IČ 259 66 090, se sídlem Václavské náměstí 807/64, Nové Město, 110 00 Praha 1, žádá (příloha č. 1) o prodej částí pozemků v k. ú. Plzeň za účelem výstavby dvou zásobovacích trafostanic (viz situace - příloha č. 2):

- p. č. 8455/1, orná půda, o výměře cca 7 m² z celkové výměry 9 173 m²,
- p. č. 8456/42, orná půda, o výměře cca 11 m² z celkové výměry 5 192 m².

Žadatel ve své žádosti uvádí, že bude stavět a zřizovat lokální distribuční soustavu za účelem zásobování bytového projektu - stavby: „Zelený trojúhelník – jih, blok č. 4, bytové domy, Plzeň – Borská pole“ dle Územního rozhodnutí č. 4190 ze dne 12. 2. 2009 a stavebního povolení Sp. zn. SZ UMO3/02291/16/Tf, č. j. UMOP3/15477/16 ze dne 27. 4. 2016 (které nabylo právní moci dne 13. 5. 2016), a to na základě Smlouvy o přípravě připojení, kterou žadatel uzavřel se stavebníkem, tj. společností Keen Properties s.r.o.

Pozemky p. č. 8455/1 a p. č. 8456/42, oba v k. ú. Plzeň, jsou v rozsahu 5 496 m² pronajaty obchodní společností Keen Properties s.r.o., IČ 274 51 283, se sídlem Jankovcova 1595/14, 170 00 Praha 7. Nájemní smlouva č. 2008/003402/NS ze dne 14. 8. 2008, ve znění dodatků č. 1 až 6, je uzavřena za účelem dopravního napojení zahrnující komunikace vč. odvodnění, chodníky, parkovací stání, veřejné osvětlení, kanalizační, vodovodní, elektro a telekomunikační přípojky, teplovodní řad vč. přeložek, vodovodní řad a sadové úpravy související s výstavbou bytového objektu na pozemku p. č. 8456/41 a p. č. 8455/29, oba v k. ú. Plzeň. Nájemní smlouva je uzavřena na dobu určitou do majetkoprávního vypořádání stavby TDI vybudované v rámci realizace stavby „Zelený trojúhelník – jih, blok č. 4, bytové domy, Plzeň – Borská pole“, nejdéle však do 31. 7. 2021.

Vzhledem ke skutečnosti, že prodejem budou dotčeny pozemky pronajaté nájemní smlouvou, bude po zápisu vlastnického práva v katastru nemovitostí (ve prospěch žadatele) předmět nájmu v nájemní smlouvě ponížen a upraven dodatkem č. 7.

Pozemky p. č. 8455/1 a p. č. 8456/42, oba v k. ú. Plzeň, se nachází v působnosti MO Plzeň 3, v ulici Technická. Dle Územního plánu Plzeň jsou pozemky zahrnuty do ploch smíšených obytných, konkrétně se jedná o lokalitu 3_69 Zelený trojúhelník - jih.

Stanoviska:

ORP MMP (příloha č. 3) ve stanovisku ze dne 16. 6. 2017 uvádí, že předmětné pozemky jsou svěřeny do správy SVSMP. Na pozemky má společnost Keen Properties s.r.o. uzavřenou nájemní smlouvu č. 2008/003402/NS. Jedná se o plochy pod budoucími stavbami trafostanic, které budou součástí lokální distribuční sítě. Trafostanice jsou umístěny ÚR č. 4190.

ORP MMP souhlasí s prodejem částí pozemků p. č. 8455/1 a p. č. 8456/42, oba v k. ú. Plzeň, za účelem výstavby dvou trafostanic v souvislosti s výše uvedenou stavbou na základě vydaného územního rozhodnutí.

Prodávané části pozemků p. č. 8455/1 a p. č. 8456/42, oba v k. ú. Plzeň, budou vyčleněny z plochy městských pozemků, a proto ORP MMP požaduje smluvně zajistit při případném odstranění nebo zmenšení zastavěné plochy získání předmětných částí pozemků zpět do majetku města Plzně.

ORP MMP dále uvádí, že:

- na předmětných částech pozemků p. č. 8455/1 a p. č. 8456/42, oba v k. ú. Plzeň, se nenachází sítě nebo stavby v majetku města Plzně; mohou se zde nacházet zařízení, která mu nejsou známa,
- na předmětné části pozemků p. č. 8455/1 a p. č. 8456/42, oba v k. ú. Plzeň, byla v posledních 5 letech vydána rozhodnutí stavebního úřadu za účelem zahájení výstavby.

MO Plzeň 3 usnesením RMO Plzeň 3 č. 171 ze dne 15. 5. 2017 (příloha č. 4) souhlasí s prodejem požadovaných částí pozemků p. č. 8455/1 a p. č. 8456/42, oba v k. ú. Plzeň, za účelem výstavby dvou trafostanic žadatelé, za podmínky, že umístění transformačních stanic nebude překážkou pro plánovaný koridor dopravní infrastruktury v dané lokalitě včetně plánované veřejně prospěšné stavby S-23 „Tramvajová trať Klatovská – U letiště včetně navazujících komunikací“ (pozn.: pozemek p. č. 8456/42 v k. ú. Plzeň je zahrnut do ploch určených pro veřejně prospěšnou stavbu S-23 „Tramvajová trať Klatovská – U letiště včetně navazujících komunikací“, dle TÚ MMP resp. ÚKRMP výstavba trafostanic není v kolizi s plánovanou veřejně prospěšnou stavbou).

Ocenění:

Dle znaleckého posudku pana Titla je cena v místě a čase obvyklá částí pozemků p. č. 8455/1 a p. č. 8456/42, oba v k. ú. Plzeň, platná pro rok 2017 stanovena na částku: 3 100 Kč/m², tj. při výměře cca 18 m² celkem cca 55 800 Kč.

Z pohledu zákona o DPH č. 235/2004 Sb., v platném znění, je nutné ke kupní ceně připočítat DPH v zákonné výši, tj. 21 %.

KNM RMP dne 15. 8. 2017 doporučila RMP – viz příloha č. 11.

Dle geometrického plánu pro rozdělení pozemku č. 11014-180/2017 (příloha č. 9) doloženého kupujícím bude předmětem prodeje:

- 1) nově vzniklý pozemek p. č. 8455/83, orná půda, o výměře 5 m² geometricky oddělený z pozemku p. č. 8455/1, orná půda o výměře 9 173 m², v k. ú. Plzeň,
- 2) nově vzniklý pozemek p. č. 8456/55, orná půda, o výměře 11 m² geometricky oddělený z pozemku p. č. 8456/42, orná půda o výměře 5 192 m², v k. ú. Plzeň.

Kupní cena, při výměře 16 m², bude činit 49 600 Kč. K této ceně bude připočteno DPH ve výši 10 416 Kč.

RMP usnesením č. 1076 ze dne 17. 10. 2017 doporučila ZMP – viz příloha č. 12.

3. Předpokládaný cílový stav

Prodej nově vzniklých pozemků p. č. 8455/83 a p. č. 8456/55, oba v k. ú. Plzeň, a zřízení předkupního práva.

4. Navrhované varianty řešení

Prodat nově vzniklé pozemky p. č. 8455/83 a p. č. 8456/55, oba v k. ú. Plzeň, a zřídit předkupní právo.

5. Doporučená varianta řešení

Viz návrh usnesení.

6. Finanční nároky řešení a možnosti finančního krytí

Nejsou.

7. Návrh termínů realizace a určení zodpovědných pracovníků

Viz návrh usnesení.

8. Dříve přijatá usnesení orgánů města

Nejsou.

9. Závazky či pohledávky vůči městu Plzni

Ke dni 6. 10. 2017 nemá žadatel evidovány žádné pohledávky po splatnosti vůči městu Plzeň.

10. Přílohy

Příloha č. 1 žádost

Příloha č. 2 situace

Příloha č. 3 stanovisko ORP MMP vč. přílohy

Příloha č. 4 stanovisko MO P3

Příloha č. 5 fotodokumentace

Příloha č. 6 územní plán

Příloha č. 7 letecký snímek

Příloha č. 8 orientační mapa

Příloha č. 9 geometrický plán

Příloha č. 10 majetek města

Příloha č. 11 doporučení KNM RMP ze dne 15. 8. 2017

Příloha č. 12 usn. RMP č. 1076/2017

Přílohy k dispozici u předkladatele: LV, ZP, ÚR č. 4190, stavební povolení, nájemní smlouva vč. dodatků.